

Mitglied der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche
der kreisfreien Stadt Jena, des Saale - Holzland - Kreises und des Saale - Orla - Kreises

Mitglied im Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl. – Bauing. oec.
HILMAR MATZ

**öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke**

07749 Jena, Karl – Liebknecht – Str. 17
07751 Löberschütz/b. Jena, Nr. 31
www.hilmar-matz.de

Tel.: 03641 2423525
Tel.: 036427 70433
Tel.: 0175 52 86 354

EXPOSÉ

AZ: K 66/23
WG Nr. 028 - J - 2025

über den Verkehrswert/ Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für
das bebaute Grundstück in

07381 Pößneck - Ortsteil Schlettwein

Wertermittlungstichtag 20.05.2025



Sachverständigenbüro
Dipl. - Bauing. oec. Hilmar Matz
Öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

www.hilmar-matz.de
e - mail: info@hilmar-matz.de
Tel. 036427/70433 bzw. 03641/2423525
Handy: 0175/5286354
Büro 07751 Löberschütz/bei Jena, Nr. 31

EXPOSÉ
zum WG Nr. 028 - 2025
über den Verkehrswert (i.S. d.
§ 194 Baugesetzbuch)
(AZ: K 66/23)

für das mit einem

Wohnhaus

bebaute Grundstück in
07381 Pößneck-OT Schlettwein, Am Lämmerberg 31
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt, Thüringen

Amtsgericht / Grundbuchamt Pößneck
Grundbuch von Schlettwein, Blatt 378
Ld. Nr. 1, Gemarkung Schlettwein, Flurstück 146/12, Grundstücksgröße 579 m²

Auftraggeber:	Amtsgericht Rudolstadt
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Tag der Ortsbesichtigung:	20. Mai 2025 – Besichtigung von außen, da kein Zutritt möglich war
Wertermittlungstichtag:	20. Mai 2025
Qualitätsstichtag:	20. Mai 2025

ERGEBNIS: **147.000 EUR**

Umfang: Das Exposé umfasst 05 Textseiten und wurde dem
AG per Mail als PDF – Datei zugesandt.

Der Unterzeichnende wurde durch das Amtsgericht Rudolstadt mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens sowie eines Exposé als wertmäßige Grundlage zum Zweck der Zwangsversteigerung beauftragt.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Wohnhaus mit dazugehörigem Grundstück. Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsobjekt augenscheinlich bewohnt.

Eine Besichtigung konnte nur von außen stattfinden. Der Zutritt auf das Grundstück und in das Haus war dem Unterzeichnenden nicht möglich. Die vorliegende Wertermittlung basiert auf einer ausschließlich äußerlichen Besichtigung.

Die Haustechnik (Heizung, Strom, Wasser, Abwasser) konnte demnach nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden. Ein Energieausweis lag dem Unterzeichnenden nicht vor. Spezielle Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall - und Wärmeschutz, Brandschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Bodenverunreinigungen, Verlauf von Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. wurden, wie bei Verkehrswertermittlungen vorgeschrieben, nicht vorgenommen. Für verdeckte, bzw. im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erkennbare Mängel wird vom Unterzeichnenden keine Haftung übernommen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Ortsteil Schlettwein, am Rande der Ortsbebauung auf einer kleinen Anhöhe, dem „Lämmerberg“.

Die Zufahrt ist über einen befestigten Weg gegeben. Die unmittelbare Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über ein extra Flurstück, 146/14, welches sich auch im Eigentum des Hauseigentümers befindet, aber nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages ist.

Alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen sind in Schlettwein bzw. Pößneck vorhanden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. - # 1, 2

Gemäß Bauaktenarchivrecherche:

Baujahr Wohnhaus: ursprünglich 1973 als Gartenlaube

Anbau Keller und Dacherrhöhung
mit Schornsteineinbau: 1980

Anbau/Erweiterung Baujahr : 1983

Anbau Wohnzimmer mit Terrasse: 1995

Modernisierung nach 1990: soweit augenscheinlich ersichtlich u.a. Fenster,
Dacheindeckung, Zentralheizung (Schornstein verrohrt)

Wohnflächen: EG - rd. 63 m² WF
(aus Bauzeichnungen) OG - rd. 77 m² WF
Ges. rd. 140 m² WF

Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem bewohnten und teilsanierten Zustand. Soweit augenscheinlich von außen erkennbar wurden nach 1990 die Fenster, die Dacheindeckung und die Heizung erneuert. Für die Sachwertermittlung wird eine normale Innenausstattung unterstellt.

Ableitung des Verkehrswertes

Zusammenstellung

Sachwert

Bodenwert	24.318,- EUR
Sachwert Wohnhaus (vorläufig, schadensfrei)	138.400,- EUR
<u>Zeitwert Gartenschuppen und sonstiges symbolisch</u>	<u>1,- EUR</u>
	162.719,- EUR
Summe vorläufiger Sachwert gerundet	163.000,- EUR
Marktanpassungsfaktor: 163.000,- x 0,90 =	146.700,- EUR
<u>Marktangepasster Sachwert gerundet</u>	<u>147.000,- EUR</u>

"Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln." (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV)"

Der Unterzeichnende ermittelt nach § 194 BauGB den Verkehrswert.

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im vorliegenden Fall musste dem Charakter des Bewertungsobjekts entsprechend zur Ableitung des Verkehrswertes der Sachwert ermittelt werden, da die Eigennutzung im Vordergrund steht. Der Sachwert ist in der Regel nicht mit dem Verkehrswert des Grundstücks identisch. Es handelt sich um einen Zwischenwert, aus dem der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist. (Marktanpassung) In die Sachwertermittlung gehen, außer dem Bodenwert, die marktrelevanten Komponenten wie Angebot und Nachfrage nicht ein.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist es deshalb zwingend erforderlich, von einem Sachwertfaktor auszugehen. (Marktanpassungsfaktor)

Bei einem Bodenrichtwertniveau von 42,- EUR/m² und einem vorläufigen Sachwert von 163.000,- EUR ist unter Berücksichtigung der vom GAA erstellten Auswertung über Marktanpassungsfaktoren für EFH/ZFH im Saale-Orla-Kreis von 0,93 auszugehen. Aufgrund der Außenbesichtigung (kein Zutritt auf das Grundstück und in das Wohnhaus) wird sachverständig ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 zugrunde gelegt.

(Verkehrswert gesamt gerundet 147.000,- EUR)

Aufgestellt:

Dipl.- Bauing. oec. Hilmar Matz

Öffentlich bestellter u. vereidigter

Sachverständiger

für die Bewertung bebauter u. unbebauter

Grundstücke



Löberschütz, den 10. Juni 2025